

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH

02

**Begründung**

zur

**„15. punktuellen Änderung des  
Flächennutzungsplans der Ver-  
waltungsgemeinschaft Haslach  
für den Bereich Brühl III,  
Gemarkung Haslach“**

# 15. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Haslach für den Bereich Brühl III, Gemarkung Haslach

## Projekt-Nr.

22045

## Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: DWI

## Datum

10.10.2024



## Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>2</b>
3.1 Regionalplanung .....	2
3.2 Flächennutzungsplan .....	3
3.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
<b>4. Wohnbauflächenbedarfsbegründung</b> .....	<b>5</b>
4.1 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs gemäß Regionalplan .....	6
4.2 Innenentwicklungspotenziale .....	7
4.3 Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan .....	10
4.4 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf.....	13
4.5 Gegenüberstellung Bedarf – Innenentwicklungspotenzial - Entwicklungsflächen.....	14
4.6 Vergleich mit regionalplanerischen Zielen .....	15
4.7 Vereinbarkeit mit regionalplanerischen Zielen .....	17
<b>5. Gegenstand der 15. Änderung</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB</b> .....	<b>18</b>
6.1 Einleitung .....	18
6.2 Übergeordnete Vorgaben.....	18
6.2.1 Regionalplanung .....	18
6.3 Alternativenprüfung.....	18
6.4 Wirkung des Bauvorhabens .....	18
6.4.1 Wirkungsprognose Nullfall (Basisszenario) .....	18
6.4.2 Wirkungsprognose Planfall.....	18
6.4.3 Dokumentation der Umweltprüfung .....	18
6.5 Sonstige Angaben.....	18
<b>7. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>18</b>
<b>8. Anlagen</b> .....	<b>18</b>

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan. ....	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich B-Plan. ....	4
Abb. 4: Lage des Untersuchungsraums (rot umrandet) .....	5
Abb. 5: Darstellung der Baulücken in der Kernstadt. ....	8
Abb. 6: Darstellung der Baulücken in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen. ....	8
Abb. 7: Planungshemmnisse in der Kernstadt. ....	9
Abb. 8: Planungshemmnisse in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen.....	10
Abb. 9: Entwicklungsflächen in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen.....	12
Abb. 10: Entwicklungsflächen in der Kernstadt.....	12
Abb. 11: Vergleich rechtswirksamer FNP und 15. Änderung. ....	17
 <b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tab. 1: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfsnachweises.....	7

# 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Haslach im Kinzigtal liegt mit ihren 7.000 Einwohnern im Südschwarzwald und bildet zusammen mit den Gemeinden Fischbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

Die Stadt hat auf die verschiedenen Bedürfnisse und unterschiedlichen Bedarfe ihrer Bevölkerung reagiert und möchte ein Wohnquartier entwickeln, das sich sowohl von der Bebauungsstruktur in den Bestand eingliedert, als auch landschaftliche Qualitäten schafft und einer zukunftsfähigen nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung trägt.

Durch die punktuelle Schaffung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern wird die Dichte innerhalb des Wohngebiets maßvoll erhöht, bei gleichzeitigem Schaffen zusammenhängender und qualitativ hochwertiger Grünflächen. Die Kombination aus Dichte und Grünraum trägt zu einer effizienten Nutzung des Grund und Bodens bei und schafft gleichzeitig ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld für die Bevölkerung Haslachs.

Da die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Stadt begrenzt sind, soll das Quartier im südlichen Teil des Stadtgebiets entstehen, das einen neuen Siedlungsrand bildet. Die angrenzende Landschaft ist geprägt von den Wäldern des Südschwarzwalds sowie mehreren Wiesen und Weiden, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterstehen. Es bestehen einzigartige Sichtbezüge und Wegebeziehungen in die Landschaft, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.

Ziele der Planung:

- Deckung der Nachfrage an verschiedenen Gebäudetypologien und Wohnformen für alle Altersgruppen,
- zeitgemäße, zukunftsfähige, qualitätvolle sowie nachhaltige Siedlungsentwicklung,
- Schaffung von Räumen, die eine lebendige Nachbarschaft und ein gesellschaftliches Miteinander fördern,
- Schaffung eines ökologisch hochwertigen Naturraums,
- Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsrandes.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert werden, dass er die Grundlage des Bebauungsplans bildet.

## 2. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt in Stadtrandlage und somit im Außenbereich des Stadtgebiets.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.**

(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2023)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 1071, 1072, 1073, 1074, 1074/1, 1081, 1081/1, 1083 und 1084 gänzlich sowie Teile der Flurstücke 1088, 1089, 1090, 1091, 1092. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,57 ha.

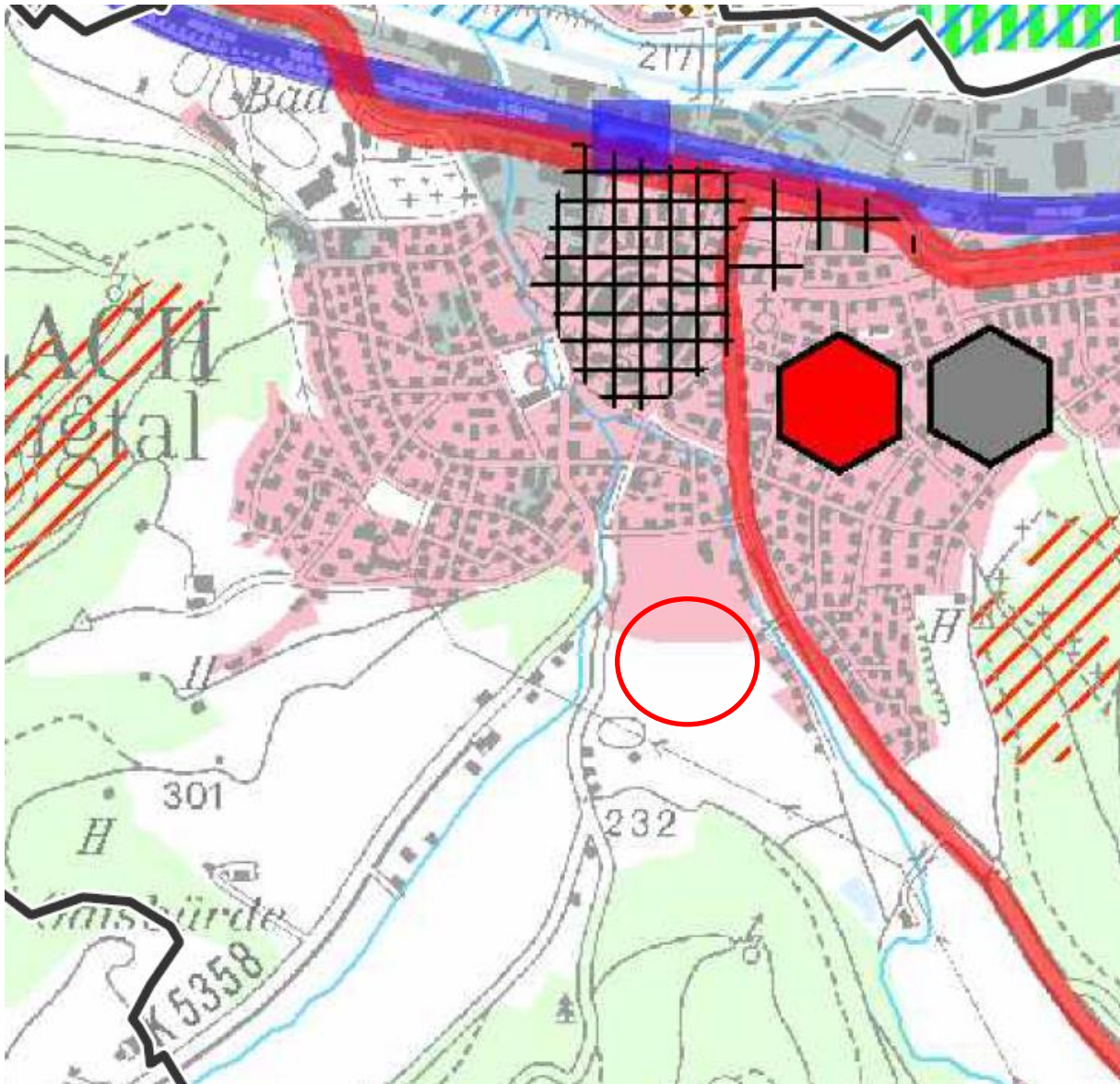
## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind Bauleitpläne den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auch für die Stadt Haslach die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III“. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. Im aktuell rechtswirksamen Regionalplan aus dem Jahr 2019 ist die Planfläche als Weißfläche dargestellt und wird



von keinen regional bedeutsamen Schutzgebieten überlagert. Für das Plangebiet ergeben sich somit aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans keine räumlich konkretisierten Planungsziele oder konflikträchtige Darstellungen. Für den Bebauungsplan gilt die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie gemäß Plansatz 3.1.9 Satz 2 LEP 2002 der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung



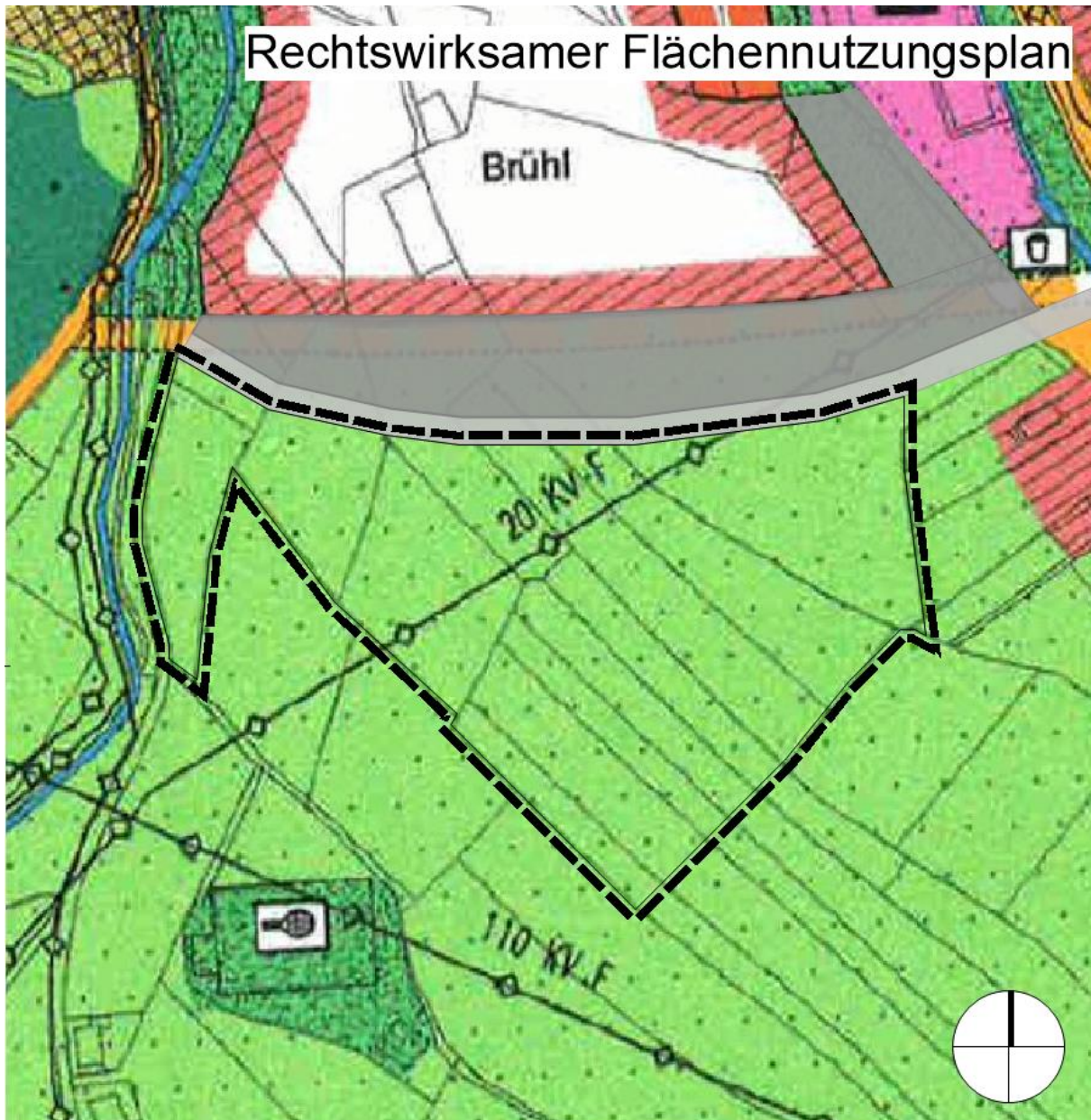
**Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.**  
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Quer durch das Plangebiet verläuft zeichnerisch eine 20 kV-Leitung, die jedoch nicht mehr besteht.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans nördlich des Plangebiets entspricht nicht den realen Gegebenheiten. Die Erschließungsstraße Manfred-Hildenbrand-Straße verläuft südlicher als in der Planzeichnung des FNP dargestellt. Der wirkliche Verlauf ist in hellgrau dargestellt. In dunkelgrau ist die weitere Ausdehnung der Wohnbaufläche Brühl II dargestellt.



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich B-Plan.**  
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, 2002)



### 3.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet liegen von der LUBW kartierte FFH-Mähwiesen und ein Biotop gemäß § 33 BNatSchG. Die Überplanung gesetzlich geschützter Bereiche erfordert eine Ausnahmege-  
nehmigung sowie Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht genannt und beschrieben sind.



**Abb. 4: Lage des Untersuchungsraums (rot umrandet)  
Gelb: FFH-Mähwiese; Magenta: § 33-Biotop BNatSchG  
(Quelle: Luftbild LUBW)**

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete sowie schützenswerte Naturdenkmäler und Geotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

## 4. Wohnbauflächenbedarfsbegründung

Gemäß Plansatz 3.1.5 LEP 2002 ist ein Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen zu führen. Auf den Bedarfsnachweis kann nur dann verzichtet werden, wenn die zu entwickelnde Fläche bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann oder wenn im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch einen Flächentausch zu Gunsten der geplanten Bebauung die Darstellung angepasst wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben. Das Plangebiet „Brühl III“ befindet sich derzeit noch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und entwickelt sich folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dort ist das Plangebiet aktuell als landwirtschaftliche Fläche dar-

gestellt. Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der regionalplanerische Wohnbauflächenbedarf grundsätzlich zu begründen (sh. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.04.2022, 3 S 470/22).

Zur Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, sind die Bevölkerungsentwicklung, vorhandene Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken im Innenbereich) zu betrachten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der ermittelte Bedarf an Wohnbauland vorzugsweise durch Mobilisierung von Reserveflächen erfüllt wird. Lediglich der in der Bilanzierung darüberhinausgehende Bedarf begründet eine Neuausweisung am Ortsrand.

#### **4.1 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs gemäß Regionalplan**

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Stadt Haslach zum 3. Quartal 2023 eine Einwohnerzahl von 7.254 Personen aus.

Die Stadt Haslach ist nach Planansatz 2.4.1.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt. Um den Flächenbedarf bestimmen zu können, ist nach Planansatz 2.4.1.2 Abs. 2 (G) Regionalplan als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zugrunde zu legen. Gemäß Planansatz 2.3.2 Abs. 1 (N) Regionalplan ist die Stadt Haslach als Mittelzentrum festgelegt. Ein Mittelzentrum soll als Standort eines vielfältigen Angebotes an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass es den gehobenen, spezialisierten Bedarf der zugeordneten Mittelbereiche decken kann. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind in Mittelzentren gemäß Planansatz 2.4.1.2 Abs. 3 (Z) Regionalplan 80 Einwohner pro Hektar zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren betrachtet.

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Haslach für die nächsten 5 Jahre ist gemäß den vorgenannten Planansätzen des Regionalplans folgende Berechnung durchzuführen:

**Tab. 1: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfsnachweises**

<b>Einwohner (E)</b>	7.254	
<b>Zuwachsfaktor</b>	0,45 %	
<b>Zuwachs Einwohner pro Jahr</b>	33	
<b>Dauer der Aufsiedlung in Jahren</b>	5	
<b>Zuwachs Einwohner gesamt</b>	165	
<b>Bruttowohndichte</b>	80 E/ha	
<b>Wohnbauflächenbedarf gesamt</b>		2,06 ha

## 4.2 Innenentwicklungspotenziale

Der Regionalplan betont in Kapitel 2.4.0.3, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete hat, da Boden eine nicht vermehrbare und nur äußerst beschränkt wiederherstellbare Ressource ist. Zur Umsetzung des Innenentwicklungsvorrangs im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist ein qualifizierter Nachweis über Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand erforderlich. Die Bauflächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich sowie in Bauleitplanung ausgewiesene, bislang noch nicht bebaute Flächen sind auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt auch die Stadt Haslach ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ hat die Stadt Haslach deshalb im Jahr 2023/2024 eine Wohnraumpotentialanalyse für die Kernstadt Haslach mit den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen beauftragt. Diese verfolgt zwei Hauptziele: Einerseits einen gesamtstädtischen Überblick über vorhandene Wohnraumpotenziale im Innenbereich zu schaffen. Andererseits Stadtbereiche, die sich besonders zur Innenentwicklung eignen, zu identifizieren, zu analysieren und entsprechende Konzepte zur Flächenaktivierung und -aufwertung zu entwickeln.

Anhand von (teil-)automatisierten Analysen von Geodaten, Luftbildauswertungen und Vor-Ort-Erhebungen wurden u.a. das Potential „Baulücke“ erhoben und plausibilisiert. Für den Kernort Haslach mit seinen Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen ergeben sich derzeit insgesamt noch 57 Baulücken mit einer Fläche von ca. 4,4 ha. (s. auch Anlage 1)



**Abb. 5: Darstellung der Baulücken in der Kernstadt.**  
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)



**Abb. 6: Darstellung der Baulücken in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen.**  
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

Es wird davon ausgegangen, dass nur ein Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans aktiviert werden kann. Das Forschungsprojekt „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ hat für Kommunen entsprechende Aktivierungsraten ermittelt. Entsprechend dieser Forschungsarbeit kann von einer Aktivierungsrate von ca. 25 % für den Zeitraum einer FNP-Fortschreibung ausgegangen werden. Bezogen auf eine FNP-Änderung mit einem Zielhorizont von 5 Jahren ergibt sich somit eine Aktivierungsrate von 8,3 %. Damit ergibt sich in den nächsten 5 Jahren eine Fläche von rund 0,37 ha, die als vorhandenes Innenentwicklungspotenzial der Stadt Haslach samt Ortsteilen anzurechnen ist.

Im Kapitel 2.4.0.3 des Regionalplans wird auch ausgeführt, dass oftmals ein erheblicher Unterschied zwischen den vorhandenen (theoretischen) und den verfügbaren (auch praktisch nutzbaren) Bauflächenpotentialen im Siedlungsbestand bzw. Baulandreserven besteht. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs sind daher nur die tatsächlich und rechtlich verfügbaren Bauflächenpotentiale und Baulandreserven zu berücksichtigen und anzurechnen. Zur rech-

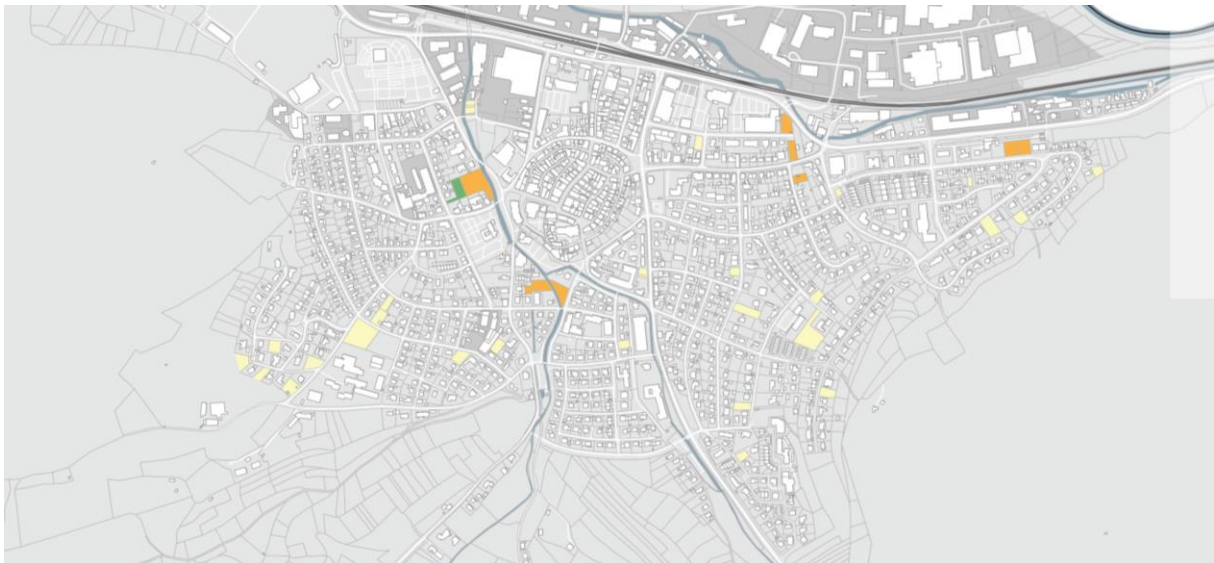


nerischen Berücksichtigung und Vereinheitlichung dessen, wird auf die o.g. Aktivierungsarten zurückgegriffen.

Die Wohnraumentwicklung im Inneren sieht sich oft mit bestimmten Hemmnissen konfrontiert, die das Potential einer Fläche beeinträchtigen oder die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung besonders komplex gestalten. Im Rahmen der Wohnraumpotentialanalyse wurden daher auch die relevanten Informationen zu möglichen "Planungshemmnissen" auf die Baulücken von Haslach und den Ortsteilen übertragen und bewertet. Dies ermöglicht eine konkrete Betrachtung für Haslach in Relation zum verallgemeinerten rechnerischen Ansatz.

Maßgebliches Planungshemmnis sind die Eigentumsverhältnisse der Flächen. Während auf städtischen Flächen eine Entwicklung unmittelbar möglich sein kann, ist für die Aktivierung privater Flächen eine langwierige Mobilisierung der Eigentümer erforderlich, deren Erfolgsaussichten offen sind. Weitere Hemmnisse sind u.a. Vorschriften des Denkmalschutzes, altlastenverdächtige Fälle, Lärmbelastung oder Hochwasserrisiken.

Die Planungshemmnisse wurden in der Abstufung gering (grün) – mäßig (gelb) – hoch (orange) auf die vorhandenen Baulücken übertragen. In den nachfolgenden Abbildungen 3 und 4 wird deutlich ersichtlich, dass in Haslach und den Ortsteilen die Hemmnisse nahezu aller Baulücken als „mäßig bis hoch“ bewertet wurden. Insofern ist das nach Regionalplan rechnerisch ermittelte Innenentwicklungspotential mit 0,37 ha differenziert zu betrachten, was in der Begründung eines erhöhten Wohnbauflächenbedarfs für das Baugebiet „Brühl III“ entsprechend zu berücksichtigen ist.



**Abb. 7: Planungshemmnisse in der Kernstadt.**  
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)





**Abb. 8: Planungshemmnisse in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen.**  
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

### 4.3 Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach wurde 2002 mit Zieljahr 2017 aufgestellt. Im FNP-Planteil Haslach sind insgesamt noch fünf geplante Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha enthalten. Die Entwicklungsflächen liegen jedoch allesamt in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen bzw. im Außenbereich in Richtung der Nachbargemeinde Hofstetten. In der Kernstadt Haslach selbst hingegen sind keine Entwicklungsflächen für Wohnbau im FNP vorhanden. (sh. auch Anlage 2)

Der Regionalplan sieht im Planansatz 2.4.1.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan vor, dass Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren ist.

#### Ortsteil Bollenbach

Im Ortsteil Bollenbach sind drei geplante Wohnbauflächen ausgewiesen. In Bollenbach ist zu berücksichtigen, dass es nahezu keine Baulücken mehr gibt. Ferner wurde mit dem Baugebiet „Zillmatt II“ (Satzungsbeschluss 2014) und der im Jahr 2023 erfolgten Erweiterung des Baugebiets kürzlich Wohnraum im Ortsteil Bollenbach aus dem FNP heraus entwickelt geschaffen.

Bei der Fläche 1 „Im kleinen Grünle III“ handelt es sich um eine Fläche mit ca. 0,93 ha, die sich im Privateigentum befindet, was eine Entwicklung trotz regelmäßiger Gespräche wesentlich erschwert. Mit dieser geplanten Wohnbaufläche soll das Baugebiet „Im kleinen Grünle II“ künftig in südöstlicher Richtung um zwei weitere Baureihen ergänzt werden und die bauliche Entwicklung Bollenbachs in diesem Bereich abgeschlossen werden.

Die Fläche 2 „Im kleinen Grünle IV“ ist eine kleine Abrundungsfläche mit ca. 0,32 ha. Sie wurde bereits zu gut einem Drittel der Fläche bebaut. Die geplante Baufläche mit lediglich einer Grundstückstiefe soll im Zusammenhang mit der o.g. genannten geplanten Fläche „Im kleinen Grünle III“ und dem Baugebiet „Im kleinen Grünle II“ die gesamte Wohnbaufläche baulich sinnvoll abschließen.

Eine weitere kleine Abrundungsfläche stellt die Fläche 3 „Hinterfeld“ mit ca. 0,35 ha dar. Die geplante Fläche hat ebenfalls die Tiefe eines Bauplatzes und soll langfristig den südöstlichen Ortseingang Bollenbachs bilden. Zur Arrondierung wurde die Fläche westlich der Bollenbacher Straße hinzugenommen, um beidseitig einen homogenen Ortsrand zu erhalten – dieser Teil der geplanten Wohnbaufläche ist ebenfalls bereits bebaut.

Alle drei Flächen unterliegen im Hinblick auf deren Entwicklungsmöglichkeiten einer maßgeblichen Restriktion. Sie befinden sich im Bereich der Überflutungsfläche HQ100. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG herrscht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ein Planungsverbot. Eine kurzfristige Entwicklung der Flächen durch Bauleitplanung ist daher nicht möglich.

Durch einen Gewässerausbau oder die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen könnten die geplanten Wohnbauflächen jedoch mittel- bis langfristig realisiert werden. Das städtebauliche Ziel, die Flächen von der Restriktion HQ100 zur befreien, um im Anschluss Bauplanungsrecht darüber legen zu können, kann dabei als Planungsbegründung herangezogen werden.

#### Ortsteil Schnellingen

Im Ortsteil Schnellingen ist als geplante Wohnbaufläche die Fläche 4 „Mühlbachlänge II“ mit einer Größe von 0,6 ha ausgewiesen. Die Fläche schließt an das Baugebiet „Mühlbachlänge I“ an und bietet die Möglichkeit den bestehenden südlichen Siedlungsrand, der derzeit unregelmäßig ausgebildet ist, nach Süden zum Mühlbach hin zu verlagern. Durch den angrenzenden Mühlbach sowie dem Kinzigvorland muss auch in diesem Bereich den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden. Die Fläche befindet sich ebenfalls im Bereich der Überflutungsfläche HQ100. Es herrscht ein Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG. Ein Teil der Fläche (ca. 0,13 ha) ist außerdem als FFH-Mähwiese kartiert. Für die Überplanung dieser ist ein eins zu eins Ausgleich des Biotops erforderlich.

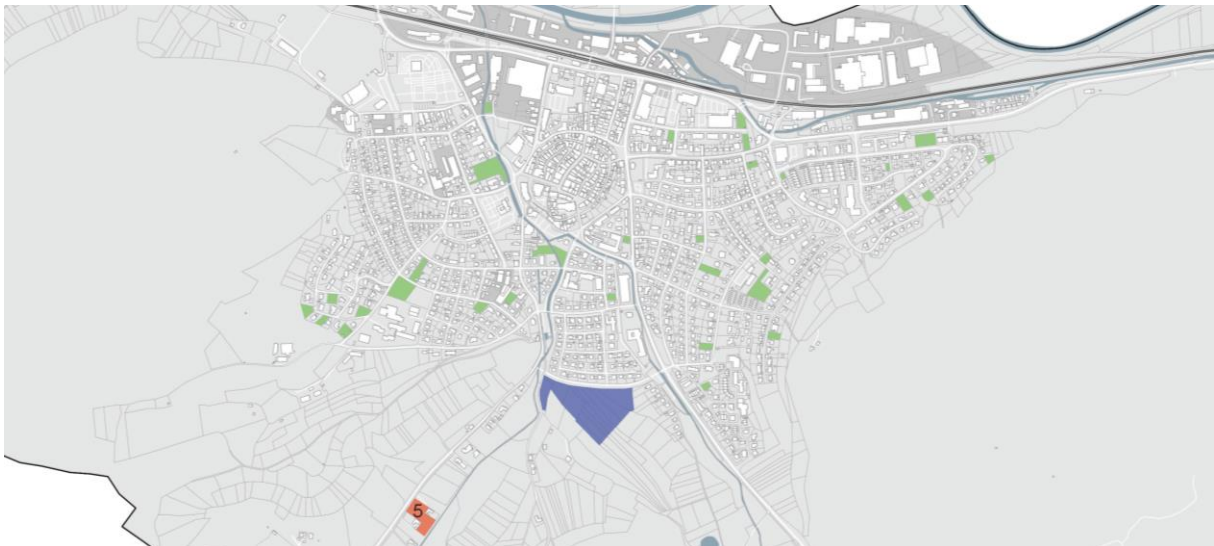
Durch die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zur baulichen Umsetzung der mittelfristig geplanten Umfahrungstrasse der B33 im Kinzigvorland wird auch der Hochwasserschutz für die Entwicklung der Fläche „Mühlbachlänge II“ gewährleistet. Die Fläche von der Restriktion HQ100 befreit. In Verbindung mit dem erforderlichen eins zu eins Ausgleich des FFH-Biotops könnte die geplante Wohnbaufläche ebenfalls mittel- bis langfristig realisiert werden.



**Abb. 9: Entwicklungsflächen in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen.**  
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

### Außenbereich Kernstadt Haslach

Entlang der Hofstetter Straße (K 5358) befinden sich zwischen Haslach und Hofstetten auf Gemarkung Haslach drei in unmittelbarem Zusammenhang stehende Wohnhäuser sowie eine städtische Kleingartenanlage. Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die Kleingartenanlage künftig neu zu ordnen, soll für den Bereich in Zukunft ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es bietet sich außerdem an, den bebauten Teilbereich in Angleichung an die bisherige vorhandene, unauffällige und sich gut in das Landschaftsbild einfügende Bauweise abzurunden. Die hierfür im FNP geplante Wohnbaufläche 5 „Hofstetter Straße“ mit ca. 0,40 ha ist daher eine weitere kleine Abrundungsfläche außerhalb der Kernstadt Haslach.



**Abb. 10: Entwicklungsflächen in der Kernstadt.**  
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

## Zusammenfassung

In der Kernstadt Haslach sind keine Entwicklungsflächen für Wohnbau im FNP vorhanden. Die ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen liegen allesamt in den Ortsteilen von Haslach bzw. im Außenbereich in Richtung Hofstetten. Im Ortsteil Bollenbach sind ca. 1,6 ha Reservefläche im FNP enthalten, in Schnellingen beträgt die Gesamtfläche ca. 0,6 ha. Es handelt sich dabei im Allgemeinen um mehrere kleine Flächen zur Arrondierung des Wohnbaubestandes. Teilweise sind die Flächen indes bereits bebaut. Auch in den Ortsteilen sollte ein Eigenentwicklungspotential vorhanden sein und an Innenentwicklungspotentialen festgehalten werden. Kleinere Wohngebietsarrondierungen können gleichsam einer Nachverdichtung durchaus sinnvoll sein.

Maßgeblich ist vor allem, dass nahezu alle Flächen, bis auf die Fläche 5 „Hofstetter Straße“, Restriktionen aufweisen. Die Flächen 1 bis 4 liegen allesamt in der Überflutungsfläche HQ100, die Fläche 4 ist zudem teilweise als FFH-Mähwiese kartiert. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten herrscht gemäß § 78 Abs. 1 WHG ein Planungsverbot, für die Überplanung einer kartierten FFH-Mähwiese ist ein eins zu eins Ausgleich des Biotops erforderlich. Diese Faktoren stehen einer kurzfristigen Entwicklung der Reserveflächen entscheidend im Weg.

Bei der Entwicklung des Plangebiets „Brühl III“ mit einer Fläche von ca. 2,57 ha (Geltungsbereich in Abbildung 6 in blau dargestellt) handelt es sich um eine Siedlungsentwicklung im Kernort Haslach, der durch Schienenpersonennahverkehr erschlossen ist und somit dem Planansatz 2.4.1.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan nachkommt. Die angestrebte städtebauliche Planung sieht in der Flächenaufteilung eine Fläche von ca. 16.695 m<sup>2</sup> Baufläche, 4.980 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche – davon 2.725 m<sup>2</sup> für die reine verkehrliche Erschließung sowie 2.255 m<sup>2</sup> für die straßenbegleitende Entwässerung sowie Verkehrsgrün, 3.285 m<sup>2</sup> Grünfläche und 785 m<sup>2</sup> für den Entwässerungsgraben des Außengebietswassers vor. Das Plangebiet schließt an das Baugebiet „Brühl II“ an und bildet mit diesem einen kompakten Siedlungskörper. Somit wird auch dem Planansatz 2.4.0.4 Abs. 3 (G) entsprochen.

Die Fläche stellt wohl eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung in Haslach dar. Durch Flächenerwerb und ein Baulandumlegungsverfahren ist das Plangebiet in öffentlicher Hand, was die Zugänglichkeit für Jedermann im Rahmen eines öffentlichen Bauplatzvergabeverfahrens ermöglicht. Im Rahmen der Bauleitplanung wird außerdem eine wohnraumeffiziente Nutzung der Flächen durch Festsetzung verdichteter Bauformen, dem städtebaulichen Entwurf entsprechend auf den Weg gebracht.

## **4.4 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf**

Die Stadt Haslach erhält regelmäßig Anfragen von Bauplatzinteressenten für das geplante Baugebiet „Brühl III“. Die Stadtverwaltung führt bereits seit 2016 eine Interessentenliste für das Baugebiet, die durch gelegentliche Informationsschreiben und darauf erhaltene Rückmeldungen der Interessenten (u.a. Absagen aufgrund anderweitigem Wohnraumerwerb) stets aktualisiert und fortgeführt wird. Derzeit umfasst die Liste 244 Einträge von Bauplatzinteressen, zumeist von Paaren und jungen Familien. Allein die Anzahl der namentlich einge-

tragenen Personen beläuft sich auf 359 Personen, die einen konkreten Wohnbauflächenbedarf äußern.

## **4.5 Gegenüberstellung Bedarf – Innenentwicklungspotenzial - Entwicklungsflächen**

### Rechnerischer Wohnbauflächenbedarf

Der nach Planansatz rechnerisch ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt, wie unter Ziffer 4.1 dargestellt, 2,06 ha. Davon sind gemäß Regionalplan die im Prognosezeitraum von 5 Jahren aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale, dargestellt unter Ziffer 4.2, mit einer Größe von 0,37 ha abzuziehen. Ebenfalls in Abzug zu bringen sind die Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan.

In der Regel werden diese mit ihrer Gesamtfläche angerechnet, da sie grundsätzlich mit einem Bebauungsplan überplant und damit vollständig entwickelt werden können.

Unter Ziffer 4 wurde ausgeführt, dass nahezu alle Reserveflächen im FNP Restriktionen aufweisen. Insbesondere deren Lage im Überflutungsbereich HQ100 und das damit einhergehende Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG sowie der erforderliche eins zu eins Ausgleich kartierter FFH-Mähwiesen stehen einer kurzfristigen Entwicklung der Reserveflächen entscheidend im Weg. Sie sind daher zur Deckung des kurzfristig bestehenden Wohnbauflächenbedarfs nicht verfügbar. Von einem Flächentausch auf FNP-Ebene sowie der Anrechnung auf den Wohnbauflächenbedarf kann daher abgesehen werden.

Die Flächen liegen zudem allesamt in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen sowie im Außenbereich Richtung Hofstetten, nicht jedoch in der Kernstadt Haslach. Da auch in den Ortsteilen Eigenentwicklungspotential vorhanden sein sollte, die Flächen zumindest teilweise als Innenentwicklungspotentiale bewertet werden können, an denen festgehalten werden soll und kleinere Wohngebietsarrondierungen gleichsam einer Nachverdichtung durchaus sinnvoll sein können, erfolgt auch aus diesen Gründen kein Flächentausch bzw. keine Anrechnung.

Für die Stadt Haslach verbleibt somit unter Abzug der aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,69 ha (2,06 ha – 0,37 ha). Das geplante Wohnbaugebiet „Brühl III“ mit ca. 2,57 ha übersteigt den regionalplanerischen Bedarf somit um ca. 0,88 ha.

### Baulücken und Planungshemmnisse

Unter Ziffer 4.3 wurde bereits ausgeführt, dass die vorhandenen Baulücken in Haslach und den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen mit mäßig bis hohen Planungshemmnissen bewertet wurden. Insofern ist das nach Regionalplan rechnerisch ermittelte Innenentwicklungspotential mit 0,37 ha differenziert zu betrachten, was in der Begründung eines erhöhten Wohnbauflächenbedarfs für das Baugebiet „Brühl III“ entsprechend zu berücksichtigen ist. Die faktisch entwickelbare Innenentwicklungspotentialfläche in einem Zeithorizont von 5 Jahren wird insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse merklich geringer ausfallen und



den unter Ziffer 4.4 dargestellten Siedlungsdruck und Wohnbaubedarf unmaßgeblich bedienen können.

#### Dezentrale Arrondierung und zentrale Entwicklung

Die Ausführungen unter Ziffer 4 haben verdeutlicht, dass die Entwicklungsflächen im FNP maßgeblichen Restriktionen unterliegen (insbesondere HQ100 und in einem Fall FFH-Schutzgebiet), die einer kurzfristige Entwicklung entscheidend im Weg stehen. Zudem handelt es sich dabei um mehrere kleine Flächen zur Arrondierung des Wohnbaubestandes, die zumindest teilweise als Innenentwicklungsflächen bewertet werden können. Sie liegen alleamt in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen bzw. im Außenbereich in Richtung Hofstetten. In der Kernstadt Haslach selbst sind keine Entwicklungsflächen für Wohnbau im FNP vorhanden.

Das Plangebiet „Brühl III“ hingegen liegt im Kernort Haslach, der vom Schienenpersonen-nahverkehr und ÖPNV sehr gut erschlossen ist. Es handelt sich um eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten für Haslach zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung mit Zugänglichkeit für Jedermann im Rahmen eines öffentlichen Bauplatzvergabeverfahrens. Im Anschluss an das Baugebiet „Brühl II“ und im Zusammenhang der Gebiete wird ein kompakter Siedlungskörper gebildet, der den Ortsrand eindeutig definiert und eine Zersiedlung des begrenzt vorhandenen Freiraums vermeidet.

## **4.6 Vergleich mit regionalplanerischen Zielen**

#### Entwicklungssachse und Siedlungstätigkeit durch Wanderung

Die Entwicklungssachsen leisten als Teil des punktaxialen Systems einen wichtigen Beitrag zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung. Die Entwicklungssachsen in der Region Südlicher Oberrhein orientieren sich an dem überörtlich bedeutsamen Straßennetz, den bestehenden Schienenstrecken und der regionalen Siedlungsstruktur (LEP PS 2.6.1).

Im Planansatz 2.2.1 (N/Z) Regionalplan werden die im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungssachsen konkretisiert. Haslach liegt dabei auf der Entwicklungssachse „Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen – Waldkirch – Elzach – Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach (– Freudenstadt)“. Die regionalplanerische Konkretisierung der Landesentwicklungssachse erfolgt durch Nennung der durch die Entwicklungssachse verbundenen Zentralen Orte. Haslach ist im Plansatz 2.3.2 Abs. 1 (N) Regionalplan gemeinsam mit Hausach und Wolfach als Mittelzentrum und somit in der Einheit als Ort mit zentralörtlicher Funktion ausgewiesen.

Der Landesentwicklungsplan führt im Planansatz 2.6.4 (Z) aus, dass zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung, die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungssachsen konzentriert werden soll. Planansatz 2.3.2 Abs. 2 (Z) Regionalplan legt fest, dass Mittelzentren so entwickelt werden sollen, dass sie den gehobenen Bedarf der

ihnen zugeordneten Mittelbereiche decken können. Sie sollen daher u.a. als Wohnstandorte gestärkt werden.

Als Siedlungsbereich für die Funktion Wohnen ist Haslach gem. Planansatz 2.4.1.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan eine der Gemeinden, in denen sich Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass Flächenbedarfe die aus dem wanderungsbedingten Zuwachs der Bevölkerung resultieren, in der Region an planerisch begünstigten Standorten realisiert werden können.

Die Stadt Haslach weist gemäß der Wanderungsstatistik (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) in den Jahren 2018 bis 2022 stets einen positiven Wanderungssaldo aus. Der durchschnittliche Zuwachs über fünf Jahre beträgt 50 Personen pro Jahr, woraus ein entsprechender Wohnflächenbedarf resultiert.

#### Einpendlerüberschuss und konkreter Wohnbauflächenbedarf

Der Regionalplan führt unter Planansatz 1.1.1 Abs. 1 (G) zum Leitbild der Regionalentwicklung aus, dass es Ziel der regionalen Entwicklung ist, in der Region Südlicher Oberrhein Chancen für eine weiterhin hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu eröffnen. Dazu soll eine angemessene Wohnraumversorgung gesichert und der Erhalt bzw. die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Ferner sieht der Planansatz 2.4.0.4 Abs. 1 (G) Regionalplan für Wohnbauflächen vor, dass diese nur dort entwickelt werden sollen, wo u.a. Arbeitsstätten im Nahbereich zur Verfügung stehen.

Die Stadt Haslach ist als (Teil-)Mittelzentrum ein attraktiver Standort für Gewerbe u.a. mit dem Gewerbegebiet „Mühlegrün“, für den Einzelhandel in der historischen Fachwerk-Altstadt und für Nahversorgungsbetriebe. Entsprechend weist Haslach seit Jahren einen stets wachsenden Berufseinpender-Überschuss aus. Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg bzw. der Bundesagentur für Arbeit betrug der Berufseinpender-Überschuss in Haslach im Jahr 2022 zuletzt 1.590 sozialversicherungsbeschäftigte Personen.

Mit dem Baugebiet „Brühl III“ kann den Planansätzen des Regionalplans entsprechend Wohnbaufläche dort entwickelt werden, wo Arbeitsstätten verkehrsvermeidend im Nahbereich zur Verfügung stehen und im Umkehrschluss zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, somit das Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes ermöglicht wird.

Dass ein konkreter Wohnbauflächenbedarf in Haslach vorliegt, wurde unter Ziffer 4.4 bereits ausgeführt. Die Bauplatzinteressentenliste für das Baugebiet „Brühl III“ weist 244 Einträge von Bauplatzinteressenten auf. Allein die Anzahl der namentlich eingetragenen Personen beläuft sich auf 359 Personen, die einen konkreten Wohnbauflächenbedarf äußern.

## 4.7 Vereinbarkeit mit regionalplanerischen Zielen

Das Baugebiet „Brühl III“ mit ca. 2,57 ha übersteigt den rechnerisch ermittelten regionalplanerischen Wohnbauflächenbedarf um ca. 0,88 ha. Für den Prognosezeitraum ist diese Überschreitung aufgrund der unter Ziffer 4.5 und 4.6 ausgeführten Faktoren

- Baulücken und Planungshemmnisse
- Dezentrale Arrondierung und zentrale Entwicklung
- Entwicklungsachse und Siedlungstätigkeit durch Wanderung
- Einpendlerüberschuss und konkreter Wohnbauflächenbedarf

aus stadtplanerischer Sicht mit den regionalplanerischen Zielen für die Stadt Haslach samt Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen vereinbar. Ein Flächentausch auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

## 5. Gegenstand der 15. Änderung

Die bisherige Flächenverteilung im Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst ca. 25.745 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Flächen.

Entsprechend der Flächenausweisungen des B-Plans „Brühl III“ sollen die Flächenverteilung so angepasst werden, dass insgesamt ca. 22.460 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen und ca. 3.285 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

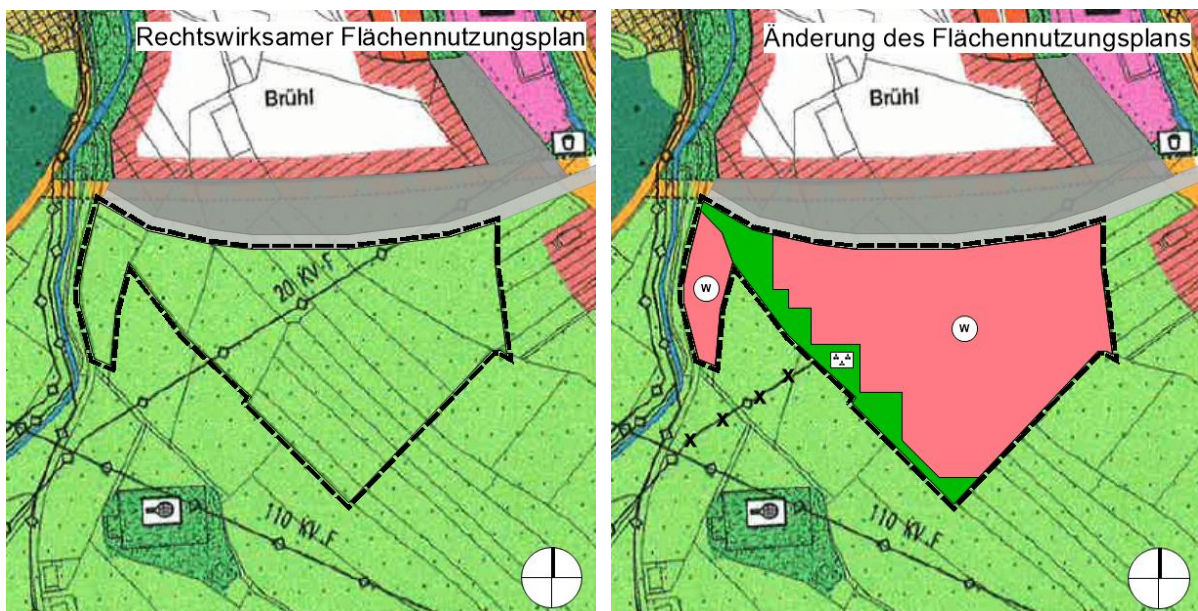


Abb. 11: Vergleich rechtswirksamer FNP und 15. Änderung.  
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

## **6. Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

### **6.1 Einleitung**

### **6.2 Übergeordnete Vorgaben**

#### **6.2.1 Regionalplanung**

### **6.3 Alternativenprüfung**

### **6.4 Wirkung des Bauvorhabens**

#### **6.4.1 Wirkungsprognose Nullfall (Basisszenario)**

#### **6.4.2 Wirkungsprognose Planfall**

#### **6.4.3 Dokumentation der Umweltprüfung**

### **6.5 Sonstige Angaben**

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

## **8. Anlagen**